

議案第26号

宝塚市建築事務及び住宅事務手数料条例の一部を改正する条例の制定について

資料1 宝塚市建築事務及び住宅事務手数料条例の一部を改正する条例の概要

宝塚市建築事務及び住宅事務手数料条例の一部を改正する条例の概要

今回の改正は、「建築基準法」、「都市の低炭素化の促進に関する法律」、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」の規定に基づく手数料の改正であり、いずれも政府の2050年カーボンニュートラル宣言をはじめとする省エネ対策の取組みに関連するものである。

1. 建築基準法に関連する改正の概要【別表第1】

(22)の部 建築物の容積率の特例認定申請手数料

建築物内に高効率の省エネ設備などを設置する部分については、これまで、その床面積を容積制限の対象に参入しないという特例措置があったが、建築審査会に諮り、同意を得る必要があるなど、その手続きに時間を要していたため、手続きの円滑化を図るために、建築審査会の同意なしに容積不算入を認める制度が設けられた。

これに対応するため、当該申請に係る手数料を新設する。

(27)の部 建築物の高さの許可申請手数料

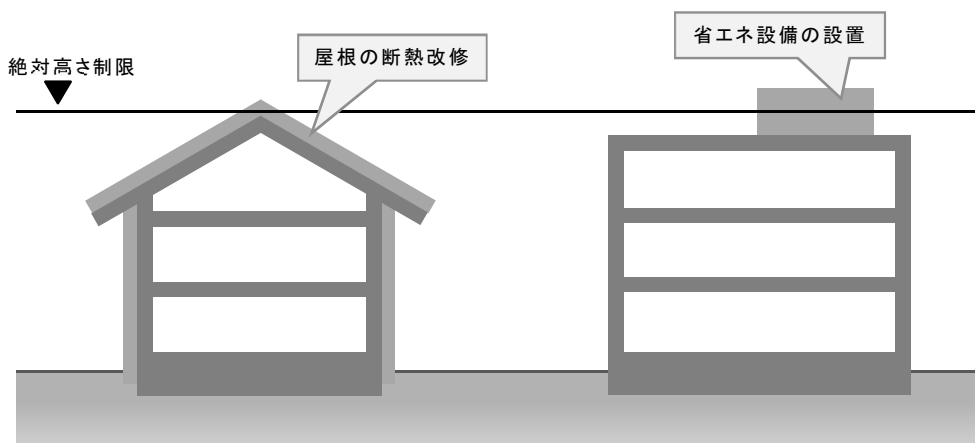
(32)の2の部 高度地区内における建築物の高さの特例許可申請手数料

既存の建築物に屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置などを行い、その改修部分が絶対高さ制限^{※1}を超えてしまう場合、この省エネ改修が出来ないことになるため、高さ制限の適用を免除する制度が設けられた。

これに対応するため、「建築物の高さの許可申請手数料」について対象条項を追加し、「高度地区内における建築物の高さの特例許可申請手数料」を新設する。

※1 絶対高さ制限

法第55条(第一種低層住居専用地域等内における制限)及び法第58条(都市計画において定める高度地区内における制限)の規定による絶対高さ制限



(57)の部 一敷地内認定建築物以外の建築物の新築又は増築等認定申請手数料

(59)の部 一敷地内許可建築物以外の建築物の新築又は増築等許可申請手数料

土地の有効利用を目的として、複数の敷地を1つの敷地とみなして接道義務や日影規制、容積率などの制限を適用する「一団地の総合的設計制度」は、建築行為を伴う建築物が対象であり、屋根・外壁の断熱改修や省エネ設備の設置などは建築行為に該当しないため、これらの改修を行おうとした場合に、一団地の総合的設計制度を利用することができない。

こういった場合に同制度を利用できるようにするため、制度の対象に「大規模の修繕」及び「大規模の模様替」を加える改正がなされた。

これに対応するため、当該申請に係る手数料の名称及び事務の区分において、「建築」を「新築又は増築等^{*2}」に改める。

※2 新築又は増築等

建築基準法において、次のように定義されている。

「建築」… 新築、増築、改築及び移転

「新築及び増築等」… 新築、増築、改築、移転、大規模の修繕及び大規模の模様替

2. 都市の低炭素化の促進に関する法律に関連する改正の概要【別表第3】

(1)の部 低炭素建築物新築等計画認定申請手数料

低炭素建築物新築等計画の認定にあたり適用される建築物エネルギー消費性能誘導基準は、これまで計算による確認のみ可能であったが、ZEH^{*3}の一層の普及を図る観点から、計算によらず、簡易にZEH水準の省エネ性能を有することが確認できる基準（誘導仕様基準）が新たに定められた。

これに対応するため、当該申請に係る手数料について「誘導仕様基準による場合」の手数料区分を新設する。

また、共同住宅など複数の住戸を含む建築物について、ZEHを推進する取組みとの整合を図る観点から、これまで可能であった一住戸ごとの認定が廃止され、棟単位での認定に限られることとなった。

そのため、共同住宅などについて住宅性能評価書^{*4}を取得しても、低炭素建築物新築等計画の認定は一住戸ごとに申請することができず、こういった場合の認定申請が実質的に存在しなくなることから、共同住宅等及び複合建築物における「住宅性能評価書が添付されている場合」の手数料区分を削除する。

※3 ZEH

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(net Zero Energy House)の略。太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外壁等の高断熱化などにより、生活で消費するエネルギー量よりも生み出すエネルギー量が上回る住宅。

※4 住宅性能評価書

認定申請にあたり、あらかじめ「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能評価書を取得することで、技術的な審査が省略され、短時間で審査を行うことができる。ただし、共同住宅等及び複合建築物の場合は一住戸ごとでしか評価を取得することができないため、棟単位で認定を受けようとする場合は、住宅性能評価を受けてもこれを利用することができない。

3. 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に関連する改正の概要【別表第4】

(4)の部 建築物エネルギー消費性能向上計画認定申請手数料

建築物エネルギー消費性能向上計画の認定についても、低炭素建築物新築等計画の認定と同様に、誘導仕様基準によりZEH水準の省エネ性能を有することが確認できることとなった。

これに対応するため、当該申請に係る手数料について「誘導仕様基準による場合」の手数料区分を新設する。

(7)の部 建築物のエネルギー消費性能に係る認定申請手数料

また、共同住宅等の評価において階ごとの省エネ性能を簡易に確認することができる計算方法(フロア入力法)を、戸建住宅の評価において用いることが出来る計算方法(モデル住宅法)と統一することの合理化が図られた。

これに対応するため、当該申請に係る手数料の事務の区分において「フロア入力法による場合」を、「モデル住宅法による場合」に改める。

4. 施行期日

建築基準法に関連する改正 … 令和5年4月1日(改正法の施行日)

低炭素化促進法及び建築物省エネ法に関連する改正 … 公布の日